



Noch eine Kunsthalle in der Auguststraße?

NEUBAUVORHABEN EINES PRIVATINVESTORS SORGT FÜR DISKUSSIONEN – SANIERUNGSBEIRAT VOTIERT GEGEN VORLIEGENDE VERSION

stadb. plan. mitte 2/06

Auf dem bislang unbebauten Grundstück Auguststraße 68 neben dem Sportplatz will ein Investor eine Kunsthalle errichten – für eine private Kunstsammlung. Dies wurde erst vor einigen Wochen bekannt. Dem Vernehmen nach soll das Bezirksamt das Vorhaben begrüßen. Und auch die Kunst-Werke in der Auguststraße 69 unterstützen das Projekt, versprechen sie sich doch durch die Nachbarschaft des renommierten Sammlers, der die Kunst-Werke ebenfalls schätzt, eine Stärkung als Standort für zeitgenössische Kunst. Doch das Vorhaben gerät nun öffentlich in die Kritik: So spricht sich der Sanierungsbeirat eindeutig gegen die vorliegenden Planungen aus (siehe Dokumentation unten).

Kunst statt Wohnen

Kritisiert wird der Vorstoß aus mehreren Gründen: wegen der schieren Dimension des geplanten Baus, der Nutzung und der Vorgeschichte des Grundstücks. Denn um die Auguststraße 68 war schon 1998 heftig gestritten worden: ein privater Investor wollte damals das bezirkseigene Grundstück kaufen, um neben dem Sportplatz (sowie auf einer Teilfläche des Platzes selbst) Neubauten und eine Tiefgarage zu errichten, im Gegenzug versprach der dem Bezirk die Errichtung neuer Funktionsräume für den Sportplatz. Der Bezirk stimmte nach längeren Diskussionen schließlich zu, mit dem Investor wurden die Planungen abgestimmt und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der für

den Neubau einen hohen Wohnanteil festschrieb. So lauten auch die festgelegten Sanierungsziele des Bezirks für diese Fläche. Doch nun wurde das Grundstück erneut verkauft, und in den Plänen des neuen Eigentümers ist von Wohnen nicht mehr die Rede. Stattdessen sehen sie eine Kunsthalle vor, in der künftig eine private Kunstsammlung gezeigt werden soll. Und die scheint viel Platz zu brauchen: Erste Entwürfe sehen ein massives fünfgeschossiges Gebäude von knapp 20 Meter Höhe vor, das sich nahezu über die gesamte Grundstückstiefe erstreckt.

Massive Bebauungsdichte nicht zulässig

Auch im monatlich tagenden Sanierungsbeirat wurden diese Entwürfe diskutiert. Die zentralen Kritikpunkte: Ein solcher Bau wäre an dieser Stelle weder nach allgemeinem Planungsrecht noch nach Bauordnungsrecht noch nach Sanierungsrecht zulässig, er widerspräche sowohl dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag als auch den Sanierungszielen des Bezirks, dem Rahmenplan und dem Bebauungsplan I-B5 für das Gebiet. Eine nahezu vollständige Bebauung des Grundstücks bei einer Geschossflächenzahl von über 4 (im städtebaulichen Vertrag war lediglich eine GFZ von 2,32 vorgesehen) würde eine zu hohe Verdichtung auf dem ca. 90 Meter tiefen Grundstück nach sich ziehen und damit sowohl gegen Baurecht als auch gegen die Bauordnung verstoßen, zudem sei die geplante Höhe nicht genehmigungsfähig und das Vorhaben laut Sanierungsrecht im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Verweis auf »Vorbildwirkung«

Weiter wurde auf die Vorbildwirkung hingewiesen, die ein derart genehmigtes Vorhaben zur Folge haben könnte: Dann nämlich könnten andere Eigentümer, die ähnliche Megaprojekte im Gebiet planen, Gleichbehandlung einklagen. Und schließlich wurde das Grundstück vom Land Berlin 1999 mit einer Zweckbestimmung – nämlich als Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil – verkauft, was auch Einfluss auf den Kaufpreis hatte. Laut städtebaulichem Vertrag war der Verkäufer verpflichtet, die Vertragsbindungen bei Weiterverkauf ebenfalls weiterzugeben. Würde der Bezirk nun auf die Bindung verzichten und dafür die Sanierungsziele ändern, würde dies im Nachhinein auch einen finanziellen Schaden für das Land Berlin als damaligem Verkäufer darstellen. Denn für eine rein gewerbliche Nutzung, wie jetzt geplant, hätte ein höherer Preis erzielt werden können. Nicht nachvollziehbar ist für die Sanierungsbeteiligten zudem, warum für die Sammlung nun ein massiver Neubau errichtet werden soll, während immer wieder versucht worden war, für leer stehende Bestandsgebäude in der Spandauer Vorstadt Nutzungen zu finden, beispielsweise für das Postfuhramt oder Immobilien der jüdischen Gemeinde. Das unten dokumentierte Votum wurde vom Sanierungsbeirat einstimmig beschlossen, die Betroffenenvertretung Spandauer Vorstadt hat sich dem mehrheitlich angeschlossen.

Ulrike Steglich

DOKUMENTATION

Votum des Sanierungsbeirats Spandauer Vorstadt am 16. Januar 2006 zum Grundstück Auguststraße 68
Entsprechend aktuell vorliegender Architektenplanungen im Auftrag eines neuen Eigentümers soll das Grundstück Auguststraße 68 mit einer außerordentlich hohen baulichen Dichte (GRZ: 1,0, GFZ: über 4) neu bebaut werden. Dabei ist abweichend von den Sanierungszielen eine kulturelle Nutzung und keine Wohnnutzung geplant. Das beschlossene und aktuell geltende Sanierungsziel sieht für den Neubau 80% Wohnnutzung vor. Die vor mehreren Jahren genehmigte und mit einem städtebaulichen Vertrag abgesicherte Planung hatte einen

hohen Wohnanteil sowie eine moderate Grundstücksausnutzung zum Inhalt.

Der Sanierungsbeirat des Sanierungsgebiets Spandauer Vorstadt spricht sich ausdrücklich gegen eine Sanierungszieländerung aus, die zur Ermöglichung dieses Vorhabens an diesem Standort notwendig wäre.

Auch wenn das Projekt als Erweiterung der Berliner Kulturlandschaft und als Ergänzung zu den benachbarten Kunstwerken in der Auguststraße 69 im Grundsatz zu begrüßen ist, lehnen wir es in der vorliegenden Version ab. Das Bauvorhaben sollte sich in die Struktur der Spandauer Vorstadt einfügen.